Dosarul nr. 2-16782/2024
2-24144676-12-2-17122024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

6 iulie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (*sediul Centru*)
Instanţa compusă din:
Președintele ședinței,
Judecător Galina Ciobanu
Grefier Mihaela Andronache
Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului Igor Grigoraș, avocatului Sorin Corceac, în baza mandatului nr. 2130836 din 11 noiembrie 2024,
Reprezentantului pârâtei Emilia Orzea, avocatului Iurie Podarilov, în baza mandatului nr. 16226481882013 din 24 martie 2025,

examinând în ședință de judecată publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Grigoraș Igor împotriva lui Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, restabilirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T:

La 12 decembrie 2024, Grigoraș Igor, prin intermediul avocatului Sorin Corceac, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, restabilirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, la 17 decembrie 2024, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Violeta Gîrleanu.

Prin încheierea din 23 decembrie 2024, s-a primit spre examinare cererea de chemare în judecată depusă de Grigoraș Igor împotriva lui Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, restabilirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 31)

Prin încheierea vicepreşedintelui interimar al Judecătoriei Chişinău (sediul Centru) din 24 septembrie 2025, din motivul promovării în funcție a judecătorului Violeta Gîrleanu, s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul PIGD, a cauzei civile nr. 2-16782/2024 la cererea de chemare în judecată depusă de Grigoraș Igor împotriva lui Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, restabilirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, uni alt judecător specializat în materie civilă, pentru examinare. (f.d. 111)

Astfel, *la 25 septembrie 2025*, ora 07:16, prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, cererea de chemare în judecată a fost repartizată în mod automat-aleatoriu, judecătorului Galina Ciobanu. (f.d. 112)

Argumentele participanților la proces:

În susținerea cererii de chemare în judecată partea reclamantă a indicat că, a încheiat cu SRL „Roandi Tur" contract de rezervare a serviciilor turistice în perioada 03 august 2024-10 august 2024, achitând pentru serviciile date 4767 euro. Deoarece în luna iunie 2024 reclamantul a fost informat despre imposibilitatea prestării serviciilor turistice, dar și despre imposibilitatea restituirii sumelor achitate pentru acestea, în urma adresării la mediator de către reclamant și alți beneficiari de servicii turistice care au încheiat astfel de contracte, la 26 iunie 2024 aceștia au încheiat cu SRL „Roandi Tur" și cu administratorul și asociatul acesteia - Avram Rodica, un acord/tranzacție de împăcare (prin mediere), potrivit căreia restanțele debitorului au fost eșalonate, Avram Rodica acționând în calitate de fidejusor la tranzacția dată. La survenirea scadenței obligațiilor debitorilor față de reclamant, ratele eșalonate nu au fost achitate. În cadrul procedurii extrajudiciare de soluționare a litigiului și executare a tranzacției încheiate, reclamantul a constatat că SRL „Roandi Tur" nu dispune de mijloace fixe sau capacități financiare pentru stingerea tuturor creanțelor, iar unicul apartament al fidejusorului Avram Rodica, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 91,4 m.p., a fost înstrăinat de aceasta și soțul său, coasociat al SRL „Roandi Tur", Emiliei Orzea în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4580 la 04 iulie 2024.

Specifică că, Emilia Orzea este administratorul și asociatul SRL „Studiterra", care, din informațiile deținute, în parteneriat cu SRL „Roandi Tur" a și generat imposibilitatea utilizării de către reclamant și ceilalți beneficiari a serviciilor turistice contractate din cauza neachitării prestatorului de servicii a onorariului acestuia.

Invocă reclamantul că, în conformitate cu art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (1) și (2) Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În corespundere cu art. 15 alin. (1) și (2) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de soluționare a litigiului dintre părți până la adresare în instanță de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

Conform prevederilor art. 16 alin. (1) lit. b) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

În acord cu art. 312 alin. (1) - (3) Cod civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat. Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Articolul 315 alin. (1) și (2) Cod civil, statuează că obiect al actului juridic este obligația persoanei care a încheiat actul juridic. Obiectul actului juridic trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa.

În accepțiunea cu art. 1089 alin. (1) și (2) Cod civil, simulația unui contract poate fi absolută sau relativă. Simulația este absolută atunci când părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice.

Dispozițiile art. 1090 alin. (1) Cod civil, prevăd că contractul simulat nu produce efecte între părți.

În sensul art. 1094 alin. (1) Cod civil, persoana care poate invoca simulația o poate face, după caz, pe cale de acțiune în constatare sau pe cale de excepție. Acest drept la acțiune sau la invocarea excepției este imprescriptibil.

Raportând dispozițiile legale citate supra la circumstanțele speței, conchide reclamantul că, actele juridice simulate absolut au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică: o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată; această neconcordanță are ca scop înșelarea terților. Astfel, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic simulat absolut) nu produce efecte nici între părți, nici în raport cu terții creditori, deoarece în cazul acestui act lipsește unul din

elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 312 - intenția de a da naștere, modifica, sau stinge drepturi și obligații civile în condițiile în care manifestarea de voință în cazul actului juridic simulat absolut este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparența existenței actului juridic în realitate.

În speță, consideră că, scopul încheierii între pârâți a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului litigios a constat anume în crearea aparențelor față de reclamant și alți creditori ai pârâtei Avram Rodica privind lipsa de capital pasibil de a fi îndreptat la stingerea creanțelor creditorilor și, în acest mod, preîntâmpinarea executării din contul apartamentului dat a obligațiilor debitorului/pârât. Această concluzie rezidă din însăși faptul că pârâții-vânzători ai apartamentului - Avram Andrian și Avram Rodica până în prezent locuiesc în apartamentul pretins vândut (fapt constatat de către executorul judecătoresc), aceștia declarând că nu au încasat vreodată prețul apartamentului, fapt ce denotă prin însăși comportamentul pârâților că intenția declarată în contract a acestora de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 40 din mun. Chișinău, str. *****, nu corespunde realității, fapt ce denotă cert caracterul simulat al contractului dat. Or, în contextul dat creditorii Rodicăi Avram sunt în imposibilitate obiectivă de a îndrepta executarea creanțelor sale asupra apartamentului indicat, fapt ce le afectează inadmisibil dreptul de proprietate al reclamantului.

În acest context relevă partea reclamantă că, proprietatea este protejată în Republica Moldova de dispozițiile art. 1 al Primului Protocol la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, art. 46 al Constituției Republicii Moldova și art. art. 500-501 Cod civil, relevant fiind că Curtea Europeană a Drepturilor Omului a constatat în jurisprudența sa constată că creanțele se încadrează în noțiunea de „bun” în sensul art. 1 al CEDO. Astfel, în cauza Driha contra României, cerere nr. 29556/02 din 21 februarie 2008, CtEDO a constatat că „bunurile” în sensul art. 1 al Primului Protocol la CEDO pot fi atât „bunuri existente” (cauza Van der Mussele contra Belgiei, hotărârea din 23 noiembrie 1983, seria A nr. 70, p. 23, § 48, și cauza Malhous contra Republicii Cehe (dec.) [GC], nr. 33071/96, CEDO 2000 XII), cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțele, pentru care un reclamant poate pretinde că are cel puțin o „speranță legitimă” de a le vedea concretizate (cauza Presses Compania Naviera S.A. și alții contra Belgiei, hotărârea din 20 noiembrie 1995, seria A nr. 332, p. 21 § 31, și cauza Ouzounis și alții contra Greciei, nr. 49144/99, 18 aprilie 2002, § 24). Un alt aspect al noțiunii de „așteptare legitimă” este ilustrat în Pressos Compania Naviera S.A. și alții împotriva Belgiei, pct. 31. Pe baza unei serii de decizii ale Curții de Casație, Curtea a considerat că reclamanții puteau susține că aveau „așteptarea legitimă” că creanțele lor derivate din accidente maritime vor fi examinate în conformitate cu materia răspunderii civile, potrivit căruia astfel de creanțe iau naștere de îndată ce s-a produs prejudiciul.

„Așteptarea legitimă” identificată aici nu constituia, în sine, un drept patrimonial; aceasta se referea la modul în care creanța clasificată drept „activ” este tratată în temeiul dreptului intern (Draon împotriva Franței (MC), pct. 70; Maurice împotriva Franței (MC), pct. 67-69).

Subsecvent, conchide că, în speță se întrunesc temeiurile legale pentru constatarea de către instanța de judecată a simulației absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4580 din 04 iulie 2024, încheiat între Avram Andrian și Avram Rodica, în calitate de vânzători, și Orzea Emilia, în calitate de cumpărător, privind vânzarea apartamentului nr. 40 din mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****, iar reclamantul este îndreptățit de a acționa în justiție cu pretenția respectivă.

Totodată, remarcă reclamantul că, în contextul în care art. 1090 alin. (1) Cod civil, statuează expres că contractul simulat nu produce efecte între părți, în scopul acordării eficienței hotărârii judecătorești și realizării ulterioare a drepturilor reclamantului în calitate de debitor, considerăm că în hotărârea emisă urmează a fi făcută mențiunea referitoare la faptul că aceasta constituie temei pentru restabilirea dreptului de proprietate al pârâților Avram Andrian și Avram Rodica asupra apartamentului litigios, radiat în baza contractului contestat.

Reieșind din cele expuse și în conformitate cu prevederile menționate mai sus, reclamantul Grigoraș Igor, solicită:

- admiterea cererii de chemare în judecată;

- constatarea simulației absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024 a apartamentului nr. 40 din mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 91,4 m.p., încheiat între Avram Andrian și Avram Rodica, în calitate de vânzători, și Orzea Emilia, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul Gladîș Oleg cu nr. 1-4580, cu mențiunea că hotărârea judecătorească constituie temei pentru restabilirea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra acestui apartament a lui Avram Andrian și Avram Rodica;

- compensarea din contul pârâtului a tuturor cheltuielilor de judecată ce vor fi suportate în speță.

La 3 februarie 2025, partea pârâtă Orzea Emilia, a depus prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală referință la cererea de chemare în judecată (f.d. 44-48), în susținerea căreia s-a indicat că, începând cu 10 ianuarie 2022 între societatea comercială „Studiterra” SRL, în persoana administratorului Orzea Emilia, în calitate de agent și societatea comercială „Roandi Tur” SRL, în persoana administratorului Avram Rodica, în calitate de subagent a fost încheiat contractul de subagent nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie. Potrivit pct. 1.1 al prezentului contract, subagentul se obligă să-i presteze agentului servicii de

intermediere comercială la comercializarea produsului turistic al agentului. În conformitate cu prevederile imperative a pct. 3.3.18 din contractul de subagent, subagentul este obligat: să-i plătească agentului costul produsului/pachetului de servicii de călătorie (serviciului turistic) contractat în termenul stabilit în conformitate cu pct. 5.1. al contractului, indiferent de mărimea și termenul în care subagentul a încasat efectiv plata de la turist. Conform prevederilor pct. 5.1 al contractului (regula generală) subagentul va fi obligat să plătească integral pachetul/produsul comandat de subagent, în timp de 2 zile lucrătoare de la confirmarea bonului de comandă, dar nu mai târziu de ziua plecării turistului în mărimea prețului stabilit în listele de prețuri furnizate beneficiarului. Părțile au convenit să fie plătită oferta confirmată de agent subagentului, indiferent de facturile expediate și/sau neexpediate de agent. Iar potrivit pct. 5.1.2. al contractului (regula specială), în cazul în care produsul turistic rezervat va cădea sub incidența programului „Rezervare timpurie (cazul din speță)" sau a altor acțiuni promo anunțate și/sau printr-un mesaj electronic, și/sau prin alte mijloace de comunicație, atunci achitarea pentru turul rezervat se va face potrivit condițiilor acțiunii promo, dar, oricum, achitarea definitivă se va face cel târziu 7 zile înaintea începutului turului. În același timp, conform pct. 5.5. al contractului, neachitarea în termen sau achitarea incompletă de către subagent a plăților prezentate de agent, îl exonerează pe agent de răspunderea legată de îndeplinirea obligațiunilor conform contractului. În acest caz, agentul își rezervă dreptul să anuleze comanda subagentului, cu aplicarea unor sancțiuni pecuniare, care potrivit pct. 6.2.3 al contractului prevăd că, dacă refuzul comenzii are loc în cadrul acțiunii promo „rezervare Timpurie" penalitatea va constitui 100% din costul serviciilor turistice. Totodată, luând în considerație faptul fluxului major al produselor turistice în perioada fierbinte a anului și în perioada ofertelor în cadrul programului „Rezervare Timpurie" și ca rezultat formarea în aceste perioade la subagent a unor datorii față de agent, în vederea asigurării securității financiare a ultimului, între „Studiterra" SRL, în calitate de creditor, „Roandi Tur" SRL, în calitate de debitor și cet. Avram Rodica în calitate de fidejusor ca persoana fizică a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 01F710.01.2022 (la contract de subagent nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie). Iar potrivit pct. 5 al contractului de fidejusiune, fidejusorul (Avram Rodica) se obligă să răspundă cu întreg patrimonial său în fața creditorului pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către debitor a obligațiilor ce rezultă din contractul nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie, încheiat între creditor și debitor. Astfel, în perioada anului 2024 (ianuarie - iulie), la solicitarea subagentului „Roandi Tur" SRL, de către agentul „Studiterra" SRL au fost confirmate și rezervate mai multe produse/pachete turistice pentru anul 2024, cu obligația primului de achitare pentru acestea în conformitate cu prevederile contractuale menționate supra. Către luna iunie

2024, pentru mai multe pachete/produse turistice comandate de către „Roandi Tur” SRL, s-au format mai multe datorii față de „Studiterra” SRL, inclusiv pentru turiști care urmau să plece la odihnă în perioada 25 iunie 2024 - 04 iulie 2024, termenul de achitare și/sau după caz anularea acestor pachete turistice tară aplicarea penalităților de 100% fiind deja expirați. În acest sens, pentru a evita situații prezumat nefavorabile pentru „Studiterra” SRL, ultima în calitate de agent a expediat la 01 iulie 2024 în adresa subagentului „Roandi Tur” SRL o notificare prin care informat-o precum că toate rezervările efectuate care nu sunt achitate cu cel puțin 14 zile înainte de plecare, vor fi anulate cu penalizările conform condițiilor enunțate. Rezervările, care au fost efectuate pe EB pe toată perioada ianuarie-decembrie 2024 și care, nu au fost transferate avans, conform condițiilor de achitare, la fel vor fi anulate. Sub pretextul neadmiterii creării incomodităților turiștilor „Roandi Tur” SRL din cauza imposibilității anulării la această etapă a pachetelor turistice fără aplicarea penalităților din partea partenerilor finali (ex: hotele, transportatori avia, servicii de transfer, etc.), administratorul Avram Rodica, s-a adresat cu solicitare către cet. Orzea Emilia să intervină în acest sens și să achite din banii personali pachetele turistice problematice, propunând în schimb transmiterea perfect legală în proprietate a apartamentului nr. 40 din mun. Chișinău, str. ***** și automobilului personal de model Ford-Fusion.

Specifică că, acționând cu bună credință, la solicitarea insistentă Rodicăi Avram, cet. Orzea Emilia a căzut de acord ca în baza contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului ce aparținea familiei Avram să se procure acesta și cet. Avram Rodica anume din bani câștigați din vânzarea apartamentului se va achita imediat cu Orzea Emilia, achitând parțial datoria formată, pentru pachetele turistice pentru mai multe familii, care au plecat și urmau să plece la odihnă în perioada 25 iunie 2024 - 04 iulie 2024. Totodată, luând în considerație faptul, că apartamentul propus pentru vânzare dnei Emilia Orzea, anterior a fost procurat de către familia Avram în baza contractului de ipotecă nr. S180230/864-a din 10 mai 2018, de către soții Avram a fost solicitată permisiunea de la BC „MAIB” SA în vederea vânzării acestui imobil. Permisiunea solicitată a fost eliberată la 03 iulie 2024 cu condiția că ipoteca va subzista si în continuare până la achitarea integrală a datoriei restante în suma de 661460, 27 lei. Ulterior, în baza permisiunii eliberate de BC „MAIB” SA, la 04 iulie 2024 i fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a ap. 40 din mun. Chișinău, str. *****, care a fost autentificat la notarul Gladîș Oleg cu nr. 1-4580 și ulterior la 05 iulie 2024 dreptul de proprietate perfect legal a fost înregistrat la autoritatea cadastrală. Suma contractului de vânzare-cumpărare a ap. 40 din mun. Chișinău, str. ***** a constituit 80000,00 euro, cu condiția că datoria ipotecară restantă față de banca în suma de 661460, 27 lei va fi integral achitată de către Orzea Emilia.

Menționează, că suma de 80 000,00 euro – prețul de vânzare a apartamentului în litigiu, obținută de către familia Avram, imediat a fost achitată către Orzea Emilia pentru achitarea parțială a pachetelor turistice clienților „Roandi Tur" SRL care au plecat la odihnă în perioada 25 iunie 2023 – 04 iulie 2023, în contul datoriilor formate față de Agentul „Studiterra" SRL, fapt care este confirmat prin recipisele prezentate instanței. Totodată, înaintea înregistrării dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu la autoritatea cadastrală, datoria ipotecară restantă față de BC „MAIB" SA în sumă de 661460,27 lei, în perioada 4 iulie 2024 - 05 iulie 2024 a fost integral achitată personal de către Orzea Emilia de pe contul bancar propriu, ultima devenind un proprietar legal al acestui apartament, fapt care în mod categoric contrazice ipoteza reclamantului a prezenței în speță a unei acțiuni juridice simulate. În același timp, în conformitate cu prevederile contractului de vânzare - cumpărare în litigiu, vânzătorii s-au obligat să elibereze apartamentul vândut până la 04 august 2024. Acest termen a fost solicitat de ultimii pentru a putea evacua bunurile personale sau după caz să intervină față de Orzea Emilia în vederea răscumpărării acestui apartament înapoi după caz. După expirarea termenului de eliberare a apartamentului, familia Avram așa și nu a executat obligațiunile asumate, ocupând în continuare abuziv imobilul înstrăinat, ignorând orice încercare a Emiliei Orzea să realizeze dreptului său de proprietar. Din aceste considerente, la 26 august 2024 Emilia Orzea în calitate de proprietar cu acte în regulă a înaintat familiei Avram în forma scrisă o notificare, prin care a cerut în mod categoric eliberarea imediată apartamentului și retragerea vizei de domiciliu din apartamentul înstrăinat până la data de 30 august 2024, cu achitarea sumei de 650 euro, pentru folosirea abuzivă în perioada lunii 04 - 26 august 2024 a apartamentului sus menționat, ce îi aparține cu dreptul de proprietate, cu titlu de încasări/venituri ratate. Din cauza refuzului primirii notificării și executării obligațiunilor asumate de către familia Avram, care au prelungit abuziv să locuiască în apartamentul în litigiu, Orzea Emilia a fost nevoită, folosind în mod pro-activ drepturile proprietarului al imobilului, să se adreseze către furnizorul energiei electrice „Premier Energy" și a solicitat deconectarea apartamentului de la rețeaua de alimentare cu energie electrică, fapt care a fost realizat la 23 septembrie 2023. În schimb, familia Avram, în loc de a executa obligațiunile asumate prin contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului în litigiu și acționând cu scopul de a locui pe gratis și în continuare în apartamentul înstrăinat (fiind achitată de către Orzea Emilia și datoria ipotecară), ascunzând circumstanțele formării unei datorii față de Emilia Orzea, formată în circumstanțele sus menționate, a depus în mod intenționat o plângere prezumat calomnioasă, prin care a sesizat organul de urmărire penală precum că în luna iulie 2024 Avram Rodica a fost nevoită prin escrocherie să vândă apartamentul său către Orzea Emilia, sub pretextul cazării a 7 familii de turiști în Hotelul din Turcia. Ca urmare, la 05

septembrie 2024 în baza sesizării Rodicăi Avram a fost pornită o cauză penală nr. ***** iar apartamentul în litigiu a devenit obiectul investigațiilor, fapt care a împiedicat inițierea unei acțiuni civile din partea Emiliei Orzea.

În ce privește situația familiei Grigoraș, menționează că, în luna ianuarie 2024, „Roandi Tur" SRL, în persoana administratorului Avram Rodica, în baza contractului de subagent nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie a solicitat de la „Studiterra" SRL, în baza ofertei „Rezervare timpurie", pentru perioada 03 august 2024 – 10 august 2024 pachetele turistice în Turcia, regiunea Belek, Hotelul de Lux „*****", pentru mai multe familii, inclusiv familia Grigoraș. În baza, solicitării „Roandi Tur" SRL și bonului de comandă nr. E0032 din 31 ianuarie 2024 pentru familia Grigoraș a fost rezervat hotelul ales, iar costul pachetului turistic a constituit 6 210,00 euro, care urma a fi achitat în condițiile contractuale a programului „Rezervare Timpurie". Dat fiind faptul că „Roandi Tur" SRL așa și nu a achitat nici măcar parțial pentru pachetul turistic familiei Grigoraș, fără careva motive explicative, în conformitate cu prevederile contractuale menționate supra, acest pachet turistic la finele lunii iulie 2024 a fost anulat, în condițiile contractuale a programului „Rezervare timpurie". Despre faptul purtării de către Avram Rodica a discuțiilor cu careva familii de turiști, inclusiv familia Grigoraș, privind imposibilitatea executării obligațiunilor asumate de către „Roandi Tur" SRL și ulterioară încheiere a tranzacției/acordului de împăcare din 26 iunie 2024 atât „Studiterra" SRL, cât și Orzea Emilia nu au fost informați și nu au cunoscut despre comunicarea între „Roandi Tur" SRL și reclamantul, care s-a început cu mult mai devreme. Nu este clar pentru Orzea Emilia nici faptul încheierii acestei tranzacții de mediere încă la 26 iunie 2024, adică încă până la anularea rezervărilor din 31 ianuarie 2024, și fără a comunica aceste circumstanțe către „Studiterra" SRL. Mai mult ca atât, în conformitate cu prevederile pct. 6.2.3. menționate supra, dacă refuzul comenzii are loc în cadrul acțiunii promo „Rezervare Timpurie" (circumstanțe din speță), penalitatea va constitui 100% din costul serviciilor turistice, „Roandi Tur" SRL a asumat integral consecințele deciziei unilateral adoptate în secret de „Studeterra" SRL, privind anularea contractului încheiat între subagent și turist.

Menționează, că careva pretenții față de serviciile turistice prestate de „Studiterra" SRL în calitate de agent, până în prezent din partea unor turiști, inclusiv din partea familiei Grigoraș nimeni nu a înaintat, nefiind înregistrate careva litigii în acest sens.

În această ordine de idei, notează partea pârâtă că, argumentele reclamantului precum că în viziunea acestuia scopul încheierii între părți a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului litigios a costat în crearea aparențelor față de reclamant și alți creditori ai pârâtei Avram Rodica privind lipsa de capital pasibil de a fi îndreptat la stingerea creanțelor creditorilor și, în acest mod, preîntâmpinarea executării din contul

apartamentului dat a obligațiilor debitorului/pârât, sunt declarative nefiind bazate pe careva probe pertinente și formate în baza unor presupuneri nemotivate, în circumstanțele menționate supra. Alt argument al reclamantului în susținerea ipotezei sale precum că a avut loc simulația contractului de vânzare-cumpărare în litigiu, prin faptul că familia Avram și în continuare locuiește în apartamentul litigios, a fost răsturnat totalmente prin prezentarea probelor pertinente în acest sens de către pârâta Orzea Emilia, care efectiv a achitat chiar prin transferul bancar datoria restantă ipotecară pentru procurarea apartamentului în litigiu, fapt care nu poate nici cu presupunere a arăta la simulația acțiunii juridice în litigiu.

În circumstanțele enunțate supra este evident faptul că alegațiile reclamantului precum că actul juridic în litigiu a fost încheiat fără intenția de a produce efectele juridice sunt absolut neargumentate, din care considerente solicitarea reclamantului privind constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare în litigiu, este una nemotivată și urmează a fi integral respinsă de către instanța de fond.

Argumentele participanților la proces în ședința de judecată:

În cadrul ședinței de judecată, *reprezentantul părții reclamante Grigoraș Igor – avocatul Corceac Sorin*, a declarat că susține cererea de chemare în judecată solicitând admiterea integrală cu motivele de fapt și de drept indicate în aceasta. Pledoariile fiind anexate în scris la materialele cauzei. (f.d. 98-103, 144-150)

Reprezentantul părții pârâte Orzea Emilia – avocatul Podarilor Iurie, în ședința de judecată a declarat că nu este de acord cu cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, susținând referința cu motivele de fapt și de drept indicate în aceasta. Susținerile verbale fiind anexate în scris la materialele cauzei. (f.d.1 51-157)

În ședința de judecată, *partea reclamantă Grigoraș Igor, părțile pârâte Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia*, nu s-au prezentat, deși au fost citate legal despre locul, data și ora examinării cauzei. (f.d. 38, 39, 40, 119, 125)

În acest sens, se reține că, interesele părții reclamante Grigoraș Igor, pe parcursul examinării cauzei, au fost reprezentate de avocatul Corceac Sorin, în baza mandatului avocațial nr. 2130836 din 11 noiembrie 2024 (f.d. 2), iar interesele părții pârâte Orzea Emilia, pe parcursul examinării cauzei, au fost reprezentate de către avocatul Podarilov Iurie, în baza mandatului avocațial nr. 2264818 din 24 martie 2025. (f.d. 91)

Totodată, se reține că motivele neprezentării părților pârâte Avram Andrian și Avram Rodica, instanței nu-i sunt cunoscute, fiind întreprinse măsuri legale în vederea citării acestora, astfel, a fost dispusă examinarea cauzei în lipsa părților neprezente.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, apreciind argumentele părților litigante întru susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat şi legislația pertinentă instanța de judecată consideră necesar de a respinge integral cererea de chemare în judecată, reieșind din următoarele considerente.

În susținerea soluției de respingere a acțiunii, instanța de judecată reține prevederile articolului 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit cărora, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretenţiile şi obiecțiile părţilor, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit articolului 118 alin. (1) al Codului de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform articolului 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

În conformitate cu prevederile articolului 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu prevederile art. 239 al Codului de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În temeiul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime

În acord cu art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecății, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

Potrivit art. 992 alin. (1) al Codului civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

În conformitate cu art. 316 alin. (1) din Codul civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.

Potrivit art. 858 alin. (1) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar alin. (2) al aceluiași articol stabilește că, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Reglementări similare fiind prescrise şi în dispozițiile art. 774, 775, 776 din Codul civil, stipulând că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii, iar debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligației. În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Din analiza probelor administrate, instanța reține că, potrivit contractului de subagent nr. 100122 din 10 ianuarie 2022, subagentul S.C. „Roanditur" S.R.L. s-a obligat să-i presteze agentului „Studiterra" S.R.L. servicii de intermediere comercială la comercializarea produsului turistic al agentului, iar agentul va achita costul serviciilor subagentului, prestate în modul corespunzător, în mărimea și sub forma definite prin prezentul contract. Prezentul contract stabilește raporturi de subagent între părți, totodată subagentul va acționa în calitate de agent comercial în modul stabilit la capitolul XXII din Codul civil al Republicii Moldova. (f.d. 49-61)

Totodată, la data de 10 ianuarie 2022, între „Studiterra" S.R.L., în persoana dnei Orzea Emilia în calitate de creditor, Avram Rodica în calitate de fidejusor și S.C. „Roanditur" S.R.L., în persoana administratorului Avram Rodica în calitate de debitor, a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 01F7/10.01.2022. Potrivit acestui contract fidejusorul și-a asumat obligația față de creditor să execute integral obligațiile ce reiese din contractul de subagent nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie din 10 ianuarie 2022 și/sau anexele/acorduri adiționale sau alte modificări ce intervin în contractul nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie. În caz de nerespectare de către debitor a obligațiilor de achitare a serviciilor beneficiate conform prevederilor contractului nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie, precum și altor obligațiuni ce reies din contractul sus menționat, fidejusorul din contul întregii averi personale se obligă să achite creditorului prețul produselor/serviciilor cumpărate/primite, penalitățile precum și să compenseze daune cauzate creditorului, legate de neexecutarea ori executarea corespunzătoare a

obligațiilor debitorului rezultate din contractul rezultate din contractul nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie. Fidejusorul s-a obligat să răspundă cu întreg patrimoniul său în fața creditorului pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare de către debitor a obligațiilor ce rezultă din contractul nr. 100122 privind comercializarea pachetelor de servicii de călătorie și/sau anexele/acorduri adiționale sau alte modificări ce intervin în contractul menționat. Fidejusorul poartă răspundere solidară cu debitorul în fața creditorului. (f.d. 62)

Reieșind din conținutul referinței depuse de Orzea Emilia și din explicațiile reprezentantului pârâtei, instanța a stabilit faptul că în contextul datoriilor acumulate de „Roandi Tur" S.R.L. față de „Studiterra" S.R.L., administratoarea „Roandi Tur" S.R.L. – Avram Rodica a propus transmiterea apartamentului nr. 40 din mun. Chișinău și a unui automobil, către Orzea Emilia, în schimbul achitării datoriilor, propunerea fiind acceptată de către ultima.

Astfel, se denotă că, la 4 iulie 2024, între Avram Andrian și Avram Rodica în calitate de vânzători și Orzea Emilia în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-4580, conform căruia, vânzătorii au vândut, iar cumpărătorul a cumpărat apartamentul nr. 40, cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. *****. (f.d. 29-30)

În context, instanța consideră relevante prevederile art. 1108 alin. (1) din Codul civil, care prescriu că, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească prețul convenit.

Contractul de vânzare-cumpărare este sinalagmatic, ceea ce denotă faptul că odată încheiat acesta dă naștere la obligații reciproce şi interdependente pentru ambele părţi contractante, fiecare obligație a uneia din părţi avându-şi cauza juridică în obligaţia juridică a celeilalte părţi. Vânzătorul se obligă să predea un bun cumpărătorului transmiţându-i dreptul de proprietate asupra acestuia, iar cumpărătorul se obligă în schimb să plătească vânzătorului prețul convenit şi să preia bunul.

Așadar, conform pct. 1-6 din contractul de vânzare-cumpărare specificat supra, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat apartamentul nr. 40, având nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 91,4 (nouăzeci și unu întregi și patru zecimi) m.p., condominiu de 1,23%, situat în R. Moldova, mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. *****. Apartamentul nr. 40 sus-indicat aparține vânzătorului cu drept de proprietate în baza contractului nr. 40 privind investirea capitalului în construcție, autentificat de notarul Nicolaescu Cristina, cu sediul în mun. Chișinău, str. *****, la 08.12.2016 cu nr. 6727, actului nr. 10 de predare-preluare în proprietate a bunului imobil din 01.02.2017, înregistrate la Serviciul Cadastral Teritorial „Chișinău", la 03.02.2017, ceea ce se

confirmă prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. ***** eliberat de Serviciul Cadastral Teritorial „Chișinău” la 03.07.2024. Prețul de vânzare al apartamentului nr.40, stabilit de părți este de 80 000 (optzeci mii) euro, ceea ce constituie conform cursului oficial al monedei euro a BNM suma de 1 540 136 (un milion cinci sute patruzeci mii una sută treizeci și șase) lei, achitați de cumpărător vânzătorului integral până la semnarea prezentului contract. Prețul stabilit de comun acord de părți este declarat ca preț real și părțile duc răspundere pentru consecințele ce pot surveni. Vânzătorul se obligă să elibereze și să-și retragă viza de domiciliu din apartamentul nr. 40 care se înstrăinează până la 04.08.2024 (patru august anul două mii douăzeci și patru). Vânzătorul garantează că până la încheierea prezentului contract apartamentul sus menționat n-a fost nimănui vândut, nu formează obiectul unui litigiu, persoane terțe care ar avea dreptul de a pretinde la apartamentul înstrăinat, datorii, taxe, impozite neachitate pe plățile obligatorii nu sunt și duce responsabilitate deplină pentru veridicitatea informației, cu excepția grevării cu ipotecă față de BC ”MAIB” SA conform contractului de ipotecă nr. 1-2980 din 10.05.2018. Conform scrisorii din 03.07.2024 BC ”MAIB” S.A. își exprimă acordul la vânzarea bunului cu condiția menținerii grevării cu ipotecă până la achitarea integrală. Vânzătorul își asumă obligația de achitare a restanțelor pe plățile obligatorii în caz de depistare după încheierea prezentului contract. Atât vânzătorul, cât și cumpărătorul își asumă responsabilitatea civilă, administrativă și penală pentru veridicitatea informației prezentate pentru încheierea prezentului contract.

Reieșind din informația din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil – apartamentul nr. 40, cu numărul cadastral *****, situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. *****, aparține cu drept de proprietate lui Orzea Emilia, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4580 din 04.07.2024, înregistrat la 05.07.2024. (f.d. 13)

Respectiv, prin cererea de chemare în judecată înaintată de Grigoraș Igor la 12 decembrie 2024, s-a solicitat constatarea simulației absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, a apartamentului nr. 40, din mun. Chișinău, str. *****, cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 91,4 m.p., încheiat între Avram Andrian și Avram Rodica, în calitate de vânzători, și Orzea Emilia, în calitate de cumpărător, autentificat de notarul Gladîș Oleg, înregistrat cu nr. 1-4580, cu mențiunea că hotărârea judecătorească constituie temei pentru restabilirea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra acestui apartament a lui Avram Andrian și Avram Rodica.

În sensul celor enunțate, instanța de judecată remarcă că, constatarea caracterului fictiv al unui contract de vânzare-cumpărare reprezintă o operațiune juridică complexă de restabilire a veridicității raporturilor juridice existente între părți. În legislația civilă a Republicii Moldova, această procedură se realizează prin prisma instituției simulației, reglementată expres de Codul civil.

Din conținutul art. 4 alin. (4) al Codului civil rezultă că, la interpretarea și aplicarea legislației civile se ține cont de nevoia de a promova aplicarea uniformă a dispozițiilor legale, buna-credință, precum și certitudinea juridică.

Sub auspiciile dispozițiilor de la art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

În articolul 11 din Codul civil, legiuitorul a definit că, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Prin urmare, se menționează că în Republica Moldova, simulația este o operațiune juridică complexă în care părțile încheie un act public, dar mincinos (aparent), menit să ascundă adevărata lor voință, exprimată într-un act secret (contraînscris).

Conform art. 1089 alin. (2) din Codul civil, (1) Simulația unui contract poate fi absolută sau relativă. (2) Simulația este absolută atunci când părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice. (3) Simulația este relativă atunci când părțile încheie contractul cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).

Potrivit prevederilor art. 1090 alin. (1) al Codului civil, contractul simulat nu produce efecte între părţi.

În acord cu art. 1093 al Codului civil, dovada simulației poate fi făcută de terți sau de creditori cu orice mijloc de probă. Partea care a săvârșit simulația o poate dovedi prin proba cu martori doar când pretinde că simulația are caracter ilicit.

Astfel, se impune a fi notat că, pentru ca un contract să fie considerat fictiv (simulație absolută), este obligatoriu ca părțile semnatare să nu fi intenționat în niciun moment ca actul încheiat să producă efecte juridice.

În speță, instanța de judecată constată cu certitudine că, reclamantul Grigoraș Igor nu a prezentat un contraînscris (un act secret) care să emane de la părțile semnatare ale contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024 și care să nege efectele produse de tranzacția de vânzare-cumpărare, așa cum cer normele legale privind proba simulației.

Or, simplele afirmații ale unui terț (la caz ale reclamantului Grigoraș Igor), care nu este parte a contractului contestat, nu pot răsturna prezumția de valabilitate a unui act juridic.

Așadar, instanța de judecată remarcă că, spre deosebire de un act fictiv, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 40, situat în mun. Chișinău, str. *****, a produs efecte juridice reale și verificabile.

În acest sens, din materialele cauzei rezultă că, prețul convenit de 80 000,00 euro a

fost achitat integral de către pârâta Orzea Emilia în calitate de cumpărător, inclusiv prin stingerea datoriei ipotecare restante în sumă de 661 460,27 lei față de banca „MAIB” S.A. (f.d. 84-87). Or, această plată reală și verificabilă exclude ipoteza unei simulări absolute, întrucât demonstrează transferul efectiv de capital și asumarea obligațiilor de către cumpărător. Mai mult, faptul achitării integrale a prețului bunului imobil până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare este indicat expres în contractul încheiat și confirmat de către notar, fiind, astfel, respectată procedura notarială și prevederile legale.

Totodată, instanța reține că, partea pârâtă Orzea Emilia nu doar că a achitat integral prețul convenit al bunului imobil procurat și datoria ipotecară restantă, dar figurează și în calitate de consumator în relația contractuală cu furnizorul de energie electrică „Premier Energy”, primind facturi de plată pentru adresa de consum menționată, pe care le și achită în calitate de proprietar efectiv al imobilului. (f.d. 69, 70)

Respectiv, această împrejurare confirmă exercitarea efectivă a drepturilor și obligațiilor ce decurg din calitatea de proprietar, demonstrând că transferul de proprietate nu a fost unul fictiv, ci a generat consecințe patrimoniale concrete.

De asemenea, se constată că, anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, Avram Andrian și Avram Rodica (în calitate de debitori ipotecari), au obținut acordul expres al „MAIB” S.A. pentru vânzarea apartamentului (încăpere locativă), nr. 40, cu suprafața totală de 91,40 m^2, cu numărul cadastral *****, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, ipotecat la B.C. „Moldova-Agroindbank” S.A. în temeiul contractului de ipotecă nr. S180230/864-a din 10 mai 2018, investit cu formulă executorie, autentificat notarial cu nr. 2980 de către notarul Pulbere Vera, înregistrat în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 63)

Prin urmare, instanța de judecată constată că, spre deosebire de un act fictiv – care rămâne doar pe hârtie și nu produce efecte juridice – contractul de vânzare-cumpărare, constatarea ineficienței căruia se solicită prin prezenta acțiune, a fost urmat de o serie de acte și consecințe juridice concrete și consumate. Astfel, anterior încheierii contractului, vânzătorii Andrian Avram și Rodica Avram au obținut acordul expres al B.C. „Moldova-Agroindbank” S.A. (MAIB) pentru înstrăinarea apartamentului ipotecat. Ulterior, tranzacția a fost urmată de: înscrierea dreptului de proprietate în registrul cadastral pe numele cumpărătoarei Orzea Emilia; achitarea integrală a sumei restante în contul ipotecii existente la acel moment față de banca „MAIB” S.A.; asumarea obligațiilor față de furnizorii de utilități, inclusiv relația contractuală cu Î.C.S. „Premier Energy”, confirmată prin facturile de plată emise pe numele cumpărătoarei; exercitarea prerogativelor de proprietar asupra imobilului.

Mai mult ca atât, instanța a stabilit că, contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în formă autentică în fața notarului Gladîș Oleg. Respectiv, la momentul

semnării acestuia, notarul a verificat identitatea părților, capacitatea acestora de a contracta și, mai ales, consimțământul liber și neviciat al părților semnatare ale contractului. Or, cele constatate personal de notar confirmă autenticitatea actului încheiat în fața notarului, nefiind pusă la îndoială legalitatea procedurii efectuate și transpuse în contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 4 iulie 2024.

În acest sens, se impune a fi notat că, potrivit art. 5 alin. (8) din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15 noiembrie 2018, actul notarial purtând ștampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forță probantă şi, după caz, forță executorie prevăzută de lege.

În acest sens, instanța de judecată reține că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-4580 din 4 iulie 2024, a fost întocmit cu respectarea procedurii notariale, fiind semnat de către părți, purtând ștampila şi semnătura notarului, respectiv, contractul este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forță probantă. Or, simulația (fictivitatea) acestuia, invocată de partea reclamantă prin prezenta acțiune, nu a fost confirmată prin probe pertinente și utile și nu și-a găsit confirmare în cadrul examinării cauzei, alegațiile reclamantului rămânând simple afirmații.

În același timp, instanța remarcă că, reclamantul Grigoraș Igor nu este parte a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 40, situat în mun. Chișinău, str. *****, încheiat între vânzătorii Andrian și Rodica Avram și cumpărătorul Orzea Emilia și în acest sens nu a prezentat probe care să demonstreze existența unui drept propriu, născut din acest contract, care să fi fost încălcat sau lezat. Simpla invocare a unor circumstanțe colaterale, legate de relațiile comerciale dintre „ROANDI TUR” S.R.L. și „STUDITERRA” S.R.L., nu poate fundamenta un interes legitim și personal în constatarea simulării absolute a actului juridic încheiat între persoane terțe.

Cu referire la argumentul părții reclamante precum că, „ROANDI TUR” S.R.L. nu dispune de mijloacele fixe sau capacități financiare pentru stingerea tuturor creanțelor, iar unicul apartament al fidejusorului Avram Rodica amplasat în mun. Chișinău, situat, str. *****, cu nr. 40 a fost vândut, instanța îl apreciază critic, or reieșind din materialele cauzei, se atestă că Avram Rodica deținea în proprietate apartamentul nr. 34, situat în mun. Bălți, str. *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1410 din 16.12.2005, fapt confirmat prin informația eliberată de Serviciul Cadastral Bălți. (f.d. 132)

Prin urmare, argumentul părții reclamante este irelevant ca temei pentru constatarea simulării absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, întrucât existența altor bunuri imobile în patrimoniul fidejusorului contrazice ipoteza lipsei totale de active și confirmă că tranzacția contestată nu a avut caracter fictiv, ci a produs efecte juridice reale și verificabile.

Prin urmare, instanța de judecată reține că, potrivit principiului fundamental al procesului civil, sarcina probei incumbă reclamantului, acesta având obligația de a demonstra prin mijloace certe și concludente temeinicia pretențiilor sale.

În prezenta cauză, reclamantul nu a prezentat nicio probă clară și pertinentă care să ateste că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, părțile ar fi urmărit un scop ilicit sau ar fi convenit asupra unui act juridic fictiv. Afirmațiile generale și presupunerile formulate nu pot substitui probele materiale, iar instanța nu poate fundamenta o hotărâre pe simple declarații lipsite de suport probator.

Dimpotrivă, din materialele dosarului rezultă că, actul juridic contestat a fost unul real și efectiv, urmat de înscrierea dreptului de proprietate în registrul cadastral, achitarea integrală a datoriei ipotecare față de banca „MAIB" S.A., asumarea obligațiilor față de furnizorii de utilități și exercitarea prerogativelor de proprietar asupra imobilului. Toate aceste elemente confirmă caracterul autentic al tranzacției și exclud ipoteza simulării absolute. Mai mult ca atât, instanța a reținut din declarațiile reprezentantului părții pârâte că, deși la moment pârâta Avram Rodica nu a eliberat bunul imobil, continuând să locuiască în el, Orzea Emilia a întreprins un șir de măsuri legale în vederea evacuării acesteia din bunul imobil întru respectarea dreptului său de proprietate în acest sens.

În concluzie, instanța de judecată consideră imperios de specifica că, simplele afirmații ale reclamantului Grigoraș Igor privind caracterul fictiv al tranzacției de vânzare-cumpărare nu pot substitui probele certe și pertinente, iar în lipsa acestora instanța nu poate reține ipoteza simulării absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4580 din 4 iulie 2024, încheiat între Avram Andrian și Avram Rodica în calitate de vânzători și Orzea Emilia în calitate de cumpărător. În consecință, acțiunea părții reclamante se dovedește a fi neîntemeiată și lipsită de suport probator.

Concomitent, se impune a fi notat că, instanța nu se va expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat.

În context, urmează a se remarca că, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că, judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A, nr. 288).

De asemenea, instanța de judecată menționează că, în cadrul examinării cauzei au fost create participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiunilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea dreptului

părților la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art. 6 al Convenției Europene pentru apărarea Drepturilor Omului.

Deci, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia judecătorului este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părți și administrării acestora, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună și se prezintă de către părți.

În condițiile în care partea reclamantă nu a prezentat probe pertinente, concludente și suficiente pentru a demonstra temeinicia pretențiilor formulate, instanța conchide că cerința înaintată de Grigoraș Igor împotriva lui Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, urmează a fi respinsă, ca fiind neîntemeiată.

Referitor la cerințele privind restabilirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, acestea urmează a fi respinse, deoarece sunt subsecvente cerinței de bază cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare.

Totodată, instanța reține că prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2-16782/24 din 23 decembrie 2024 s-a dispus: „Se admite parțial cererea avocatului Corceac Sorin, reprezentantul reclamantului Grigoraș Igor privind aplicarea măsurilor de asigurare. Se aplică sechestru pe bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, apartamentul nr. 40. În rest, cererea înaintată de avocatul Corceac Sorin, reprezentantul reclamantului Grigoraș Igor privind asigurarea acțiunii, se respinge, ca fiind neîntemeiată.”. (f.d. 32-35)

Potrivit art. 180 alin. (2^1) din Codul de procedură civilă, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluționează fondul sunt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Ținând cont că cererea de chemare în judecată înaintată de Grigoraș Igor a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată, respectiv urmează a fi anulate și măsurile de asigurare aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2-16782/24 din 23 decembrie 2024.

În conformitate cu prevederile art. 180 alin. (2^1); art. 236; art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de Grigoraș Igor împotriva lui Avram Andrian, Avram Rodica și Orzea Emilia cu privire la constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare din 4 iulie 2024, restabilirea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se anulează măsura de asigurare aplicată prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), din 23 decembrie 2024, privind aplicarea sechestrului pe bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, apartamentul nr. 40.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,
judecător Galina CIOBANU